

УДК 347.214.2(075)

**Влияние территориально-экономических особенностей
г. Барановичи на стоимость жилой недвижимости**

Карпеня Е.А.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

В целях дальнейшего развития жилищно-коммунального хозяйства, повышения качества предоставляемых услуг Совет Министров Республики Беларусь утвердил Программу развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на 2006–2010 годы.

Работа посвящена исследованию влияния территориально-экономических особенностей г. Барановичи на стоимость жилой недвижимости.

В данной работе я попыталась выявить основные историко-градостроительные особенности развития города. Градостроительство – комплекс социально-экономических, санитарно-гигиенических, технических и архитектурно-художественных проблем.

В работе приведена кадастровая оценка земель города. Проведен анализ городской среды и характеристик недвижимости.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Все значимые факторы были разделены на две группы: социально-экономические и политико-психологические. Произведен анализ местоположения как фактор влияния на среду и особенности застройки недвижимости.

Жилые помещения, входящие в состав жилищного фонда, различаются также по своему назначению. В частности, в состав жилищного фонда входят:

- жилые дома и жилые помещения общего назначения;
- жилые помещения социального пользования (жилые помещения типовых потребительских качеств государственного жилищ-

ного фонда, предоставляемые отдельным категориям граждан на условиях договора найма);

- служебные жилые помещения и общежития;
- жилые помещения в специальных домах, используемых для проживания отдельных категорий граждан.

Население города Барановичи насчитывает 168,2 тыс. жителей (2010 г.). Увеличение количества населения обеспечивается в основном внешней миграцией. В настоящий момент активно строится новый район на 20 000 жителей Боровки (Юго-Запад). В генеральном плане города Барановичи запланировано строительство и других новых районов города: Дубово, Северный-2, Боровцы.

Основу экономики города составляют около четырёх десятков предприятий машино- и станкостроения, строительной индустрии, лёгкой и пищевой промышленности, которые поставляют свою продукцию не только для предприятий республики, но и в целый ряд стран СНГ и дальнего зарубежья.

Градостроительное развитие и перспективы

Генеральный план рассматривает два периода градостроительного развития и прогнозной численности населения:

- исходная база 2002 г. – 169 тыс. чел.;
- I этап – 2010 г. – 173,0 тыс. чел.;
- II этап – 2020 г. – 182,0 тыс. чел.

Численность населения города по периодам определена на основе ретроспективного анализа роста численности населения по предшествующим годам и ориентирована на оптимистический прогноз развития города, а также обусловлена включение в городскую черту деревень Большая Колпеница, Узноги, Боровцы, Звездная, Анисимовичи.

Принятые параметры численности населения стали основой общей стратегии градостроительного развития города.

Жилищный фонд:

- существующий – 3462,2 тыс. кв. м;
- 1 этап – 3882,6 тыс. кв. м;
- 2 этап – 4514,4 тыс. кв. м.

Квартирный фонд (потребность города в квартирном фонде) – всего 12520 квартир-домов, в том числе:

- 1 этап – 5210 квартир-домов, в т.ч. усадебного типа 1560 домов;
- 2 этап – 7310 квартир-домов, в т.ч. усадебного типа 3750 домов.

Возможная естественная убыль жилищного фонда – 231,2 тыс. кв. м, в том числе в период 1-го этапа – 72,7 тыс. кв. м.

Принята средняя обеспеченность общей жилой площадью к концу расчетного срока – 24,8 кв. м/чел. (существующая – 20,5 кв. м/чел.)

Структура застройки:

- Исходная база 2002: многоквартирная – 82,9%, усадебная – 17,1%;
- I этап: многоквартирная – 70%, усадебная – 30%;
- II этап: многоквартирная – 70%, усадебная – 30%.

Потребность в новых территориях под жилищное строительство в городе связана как с ростом численности населения, так и с увеличением обеспеченности общей жилой площадью населения города.

Территория города (в пределах городской черты):

- существующая – 55,71 га;
- 1 этап – 63,88 га;
- 2 этап – 76,65 га.

При анализе рынка жилой недвижимости г. Барановичи исследовалась информация по предложениям квартир (источник – realt.by) и фактическим сделкам (источник – psa.by). Следует отметить, что результаты анализа по предложениям оказались отличными от анализа фактических сделок. Основными причинами данных различий является то, что непосредственно при сделке имеет место торг, который порой составляет до 15% заявленной стоимости, а при фактических сделках не редки случаи искажения цены договора.

Увеличение цены m^2 произошло вследствие ряда причин:

- невозможности резкого увеличения объемов вследствие ограниченных мощностей строительного комплекса города;
- оттока квалифицированных рабочих строительных специальностей в столицу или за пределы Республики Беларусь;
- ограниченные мощности предприятий строительной индустрии по выпуску основных строительных материалов, таких как цемент, щебень, кирпич, блоки из ячеистых бетонов, не обеспечивающих заявки потребителей;

- отсутствие заинтересованных строительных организаций в строительстве жилья вследствие установившейся нормативной базы по ценообразованию;
- рост цен на стройматериалы, энергоресурсы, транспортные услуги,
- увеличение расходов на зарплату.

ЛИТЕРАТУРА

1. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 08.12.2004 г. № 1557 «Об утверждении генеральных планов городов Барановичи, Новополоцка, Полоцка»

2. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 07.06.2006 г. № 720 «О программе развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на 2006–2010 годы»

УДК 621.002:658.511

Экспертиза финансово-экономического состояния предприятий строительной отрасли

Кольга О.С., Поченчук А.А.

(научный руководитель - Водоносова Т.Н.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Результат работы предприятия зависит не только от его производственной деятельности. Умение продвинуть свой товар на рынке, найти своего покупателя – это не менее важные качества, чем способность снабдить продукцию всеми необходимыми качествами на стадии производственной деятельности. Кроме того, грамотное распоряжение финансовыми ресурсами порой способно многократно улучшить показатели работы предприятия, и наоборот. Поэтому эффективность функционирования любого хозяйствующего субъекта – это сплетение производственной, коммерческой и финансовой деятельности. Следовательно, говоря об анализе, нельзя пренебрегать ни одним из аспектов деятельности, отдавая предпочтение какому-то одному из них.